

Nulidad De La Subasta Improcedencia Precio Inferior Al De Una Venta Particular

JURISPRUDENCIA

Nulidad de la subasta. Improcedencia. Precio inferior al de una venta

particular En el marco de un juicio ejecutivo, se confirma la decisión que rechazó el planteo de nulidad de subasta.

Buenos Aires, 2 de Junio de 2016.- Y VISTOS: 1.) Apeló el demandado la decisión de fs. 451/455 que rechazó el planteo de nulidad de subasta con expresa imposición de costas. El a quo sostuvo que el inmueble subastado fue adquirido por la suma de \$ 2.010.000 que superó la base fijada -\$ 1.950.000- y que si el nulificante consideraba que podía lograrse un mejor precio, en primer lugar debió cuestionar esa base en su oportunidad y, en su caso, contactarse con eventuales interesados para que concurrieran al acto de realización y ofertaran lo pertinente, lo que no ocurrió. En ese orden, el sentenciante -al igual que el Actuario en su informe de fs.450-, puntualizó que la videgrabación de la subasta no darían cuenta de parámetros que pudieran calificarse de anormales a fin de invalidar la subasta.- Los fundamentos del recurso obran desarrollados en fs. 469/473 y contestados por los compradores Daniel Markunas y María Florencia Etcheverry en fs. 476/479.- 2.) El demandado adujo que el juzgado omitió sustanciar tanto la rendición de cuentas - dado que se corrió traslado de la misma al domicilio de su anterior letrado patrocinante-, como la prueba ofrecida (testimonios que predicarían sobre un presunto fraude y perjuicio sufrido de su parte). Adujo que esa probanza permitía apreciar el accionar que tildó de delictivo suscitado en el recinto y que impidió que se concretaran ofertas por su propiedad hasta el monto de \$ 3.000.000. Indicó que esta prueba no fue rechazada, ni tratada, lo que afectó su derecho de defensa.- Manifestó que existió un perjuicio pues al momento de fijarse la base de realización la cosa tenía como precio base u\$s 220.000 y al día de hoy la venta representaría, en esa divisa, un valor de u\$s 128.000.- Afirmó que el acto de subasta no fue normal pues aseveró que abundaron agresiones y golpes de puños. Desde tal óptica, solicitó el replanteo de la prueba testimonial en esta instancia.- 3.) Sentado todo lo anterior, cabe puntualizar que la nulidad de una venta judicial, como acto procesal, está sujeta a los mismos principios que informan la teoría general de las nulidades y condicionan su admisibilidad -arts. 169 a 174 CPCC-, por lo que desde este ángulo, debe configurarse un vicio procesal que afecte la subasta, susceptible de provocar un perjuicio real y concreto en el interés que se procura resguardar, recaudos que hacen al principio de trascendencia (CPCC:172; esta CNCom., esta Sala A, 10.05.07, "Rizzi Miguel Angel s. concurso especial promovido por Banco de Galicia y Buenos Aires"; íd., 16.09.08, "La Rinascente SRL s. quiebra s. inc. de venta de bienes muebles"; 06.10.09, "Palumbo Julio s. Quiebra", entre otros).- Sobre el particular, tiénese dicho que no deben ser toleradas las irregularidades que afectan gravemente normas inderogables y sustanciales del trámite judicial de enajenación forzada, estrechamente ligadas a la preservación de los principios básicos que inspiran este tipo de actos, y que transitan, precisamente, por asegurar la igualdad de oportunidades de cualesquiera eventuales interesados, así como la transparencia y seriedad exigibles para actos en que se encuentran comprometidos la fe pública y el concepto de la comunidad sobre la sana administración de justicia (esta CNCom., esta Sala A, 22.02.08, "Nosdeo Juan José s. inc. de realización de bienes muebles", íd., Sala C, 24.06.93, "Agrupación Médica Argentina SA s. Quiebra s. inc. de subasta").- Frente a ello, y a fin de dirimir el conflicto aquí suscitado se analizará si, en el caso, acaecieron, efectivamente, las irregularidades que se invocaron para nulificar el acto del remate.- 4.) Ahora bien, del análisis realizado por esta Sala de la grabación de la subasta en CD -efectuado en la Oficina de Subastas Judiciales- y coincidiéndose con lo sostenido por el magistrado de grado, el acto se llevó adelante dentro de parámetros normales, sin que se advierta ninguna circunstancia relevante que pudiera eventualmente acarrear la ineficacia del acto. En efecto, no se visualizan ningún tipo de las agresiones y/o golpes de puños que el demandado expresó en su memoria, con lo cual el intento de sostener la irregularidad del acto de subasta carece de sustento fáctico.- En ese orden, la mentada prueba testimonial ofrecida y que según el apelante avalaría su posición en el sentido de que los Señores Fernando y Patricia Benzadon hubieran ofrecido -de no haber sufrido amenazas- hasta \$ 3.000.000 por la vivienda no se condice con lo que se advierte de la grabación pues, existiendo presencia de agentes de la Policía Federal no habría existido, en principio, ningún inconveniente para que los citados testigos intervinieran en la puja, ofreciendo el precio alegado por el recurrente. Asimismo, tampoco puede obviarse lo sostenido por los adquirentes en su responde de fs. 476/479, en cuanto a que aquéllos de haber estado interesados en la compra hubieran planteado, en el tribunal o en el acto de la subasta, la nulidad del acto y/o efectuado una oferta de compra directa, cosas que no hicieron (véase fs. 478 vta, párr.5to).- A esta altura del relato, el cuestionamiento introducido en lo atinente a la base fijada, en su momento -estimada en un equivalente a u\$s 220.090, cotización al 16.4.15- y la venta efectuada por un valor inferior: equivalente a u\$s 128.000 (cotización oficial al 18.3.16), tampoco, es un argumento sustentable para nulificar la subasta judicial. En efecto, la realización del inmueble fue fijada en pesos y visto la fluctuación que ha experimentado la divisa estadounidense en este tiempo, el propio recurrente pudo haber requerido un reajuste del precio en debido tiempo, extremo que al ser incumplido sella la suerte

adversa de su articulación en este aspecto.-A mayor abundamiento, la circunstancia de que el precio obtenido sea inferior al de una venta particular no es motivo por sí solo, para determinar la nulidad del acto de realización pues, en los remates judiciales se puede producir una disminución en el precio respecto del que pudiera obtenerse en una venta particular (véase que en la especie el bien posee deudas, por ejemplo, en concepto de expensas por \$ 244.646,19 - a octubre de 2.015-), es decir que, en todo caso, no se ha logrado un mejor precio -como era el interés del nulidicente- debido a distintas circunstancias que rodean este tipo de enajenación compulsiva -como por ejemplo, se reitera, la importante deuda que tenía la propiedad en concepto de expensas-. Ergo, no puede considerarse vil el precio obtenido en el acto de remate cuando la base fue fijada en \$ 1.950.000 y el precio obtenido ascendió a \$ 2.010.000, superior éste último al establecido como base. Reitérase que ya jurisprudencialmente se ha sostenido que el precio de venta más bajo que suele ser el resultado común de las subastas judiciales no puede por sí solo ser causa de nulidad, a menos que se probaren irregularidades en la operación, lo cual, nuevamente, en el caso no se advierte. Consecuentemente con todo lo hasta aquí expuesto, tampoco el planteo recursivo ceñido a la supuesta falta de debida notificación de la rendición de cuentas del martillero (a esta altura) resulta trascendente en la materia que nos ocupa en tanto no hay de parte del apelante una objeción efectiva aritmética o de otra índole, contra su contenido con lo cual no se aprecia configurado afectación alguna a su derecho de defensa (cfr. arg. esta CNCom., esta Sala A, 10.05.07, "Rizzi Miguel Angel s. conc. especial promovido por Banco de Galicia y Buenos Aires"; íd., 11.06.08, "Lizeviche Antonio Andrés s. quiebra por Kalberman Raquel Marta y Otro s. inc. de acreedores de mejor derecho"; íd., Sala D, 14-9-81, Der., v. 917, p. 432; en igual sentido CNCiv., Sala C, 27.4.81, La Ley, 1.981, V. D, P. 68; id, Sala F, 18.11.85, La Ley, 1.986, V. B, P. 120; CNCom., Sala D, 14-9-81, Der., v. 97, p.432).- Finalmente en lo que hace a la intención de abrir a prueba esta incidencia -léase prueba testimonial-, en virtud de lo establecido por el art. 275 CPCC queda claro que no se admite en la apelación ?en relación? tal requerimiento, por lo que la petición articulada en tal sentido por el ejecutado será rechazada por improcedente.- Entonces, frente a la ausencia de fundamentación verosímil para sustentar la invalidez de la subasta, la suerte adversa de la pretensión recursiva se encuentra sellada.- 5.) Por todo ello, esta Sala RESUELVE: a.) Rechazar el recurso articulado y, por ende, confirmar el pronunciamiento apelado en lo fue materia de agravio, b.) Imponer las costas de Alzada a cargo del quejoso, dada su condición de vencido en esta instancia (art. 68 y 69 CPCC).- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Devuélvase a primera instancia, encomendándose al Sr. juez a quo practicar las notificaciones del caso con copia de la presente resolución.-

MARÍA ELSA UZAL ISABEL MÍGUEZ ALFREDO A. KÖLLIKER FRERS JORGE ARIEL CARDAMA

Prosecretario de Cámara

009783E